

**FABBRICATI STRUMENTALI**Sono i fabbricati censiti in catasto nella categoria A10 (uffici e studi privati) o nei gruppi catastali B, C, D, E <sup>(7)</sup>**CESSIONI (art. 10, comma 1, n. 8-ter e 17, comma 6, lett. a-bis) e Tab. A, parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972)**

Cedente	Acquirente	Regime IVA	Reverse	Registro	Ipotecaria	Catastale
impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero	tutti i soggetti, siano essi imprese o privati	<b>IVA OBBLIGATORIA</b> • 20% • 10% per: – porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; – fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	NO	168 euro	3%	1%
impresa costruttrice/ ristrutturatrice che cede l'immobile strumentale oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero  <b>OPPURE</b> impresa non costruttrice/ ristrutturatrice	soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale ≤ al 25%	<b>IVA OBBLIGATORIA</b> • 20% • 10% per: – porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; – fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%
	soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni		NO			
qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	<b>IVA SU OPZIONE</b> • 20% • 10% per: – porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa cedute da impresa costruttrice; – fabbricati, o loro porzioni, ceduti dalle imprese che hanno eseguito interventi incisivi di recupero	SI	168 euro	3%	1%
ogni altro cedente	qualsiasi soggetto diverso dai precedenti	<b>esente</b>	–	168 euro	3%	1%

<sup>(7)</sup> La C.M. n. 27/E/2008 ha chiarito che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo.

**LOCAZIONI (art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. 633/1972)**

Locatore	Locatario	Regime IVA	Registro
qualsiasi impresa	soggetto avente diritto alla detrazione d'imposta in percentuale ≤ al 25%  <b>OPPURE</b> soggetto che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni	<b>IVA OBBLIGATORIA</b> 20%	1%
qualsiasi impresa che esercita l'opzione per l'imponibilità	ogni altro locatario diverso dai precedenti	<b>IVA SU OPZIONE</b> 20%	
ogni altro locatore	ogni altro locatario diverso dai precedenti	<b>esente</b>	1%

**MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO,  
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Tipo di intervento di cui all'art. 3, c.1, D.P.R. 380/2001	Tipologia immobili	Prestazioni di servizi		Acquisto di materiali		Beni significativi <sup>(3)</sup> utilizzati per prestazioni di servizi	
		Contratti d'appalto	Altre prestazioni d'opera	Beni finiti	Materie prime e semilavorate	Fino a concurr. del valore della prestazione	Oltre il valore della prestazione
<b>Let. a) Manutenzione ordinaria</b>	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata <sup>(1)</sup>	10%	10%	20% <sup>(5)</sup>	20%	10% <sup>(6)</sup>	20%
	Altri edifici e opere <sup>(4)</sup>	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Let. b) Manutenzione straordinaria</b>	Edifici a prevalente destinazione abitativa privata <sup>(1)</sup>	10%	10%	20% <sup>(5)</sup>	20%	10% <sup>(6)</sup>	20%
	Edifici residenziali pubblici <sup>(2)</sup>	10%	10%	20%	20%	20%	20%
	Altri edifici e opere <sup>(4)</sup>	20%	20%	20%	20%	20%	20%
<b>Let. c) Restauro e risanamento conservativo</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20% <sup>(7)</sup>	10%	20%	10%	10%
<b>Let. d) Ristrutturazione edilizia</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20% <sup>(7)</sup>	10%	20%	10%	10%
<b>Let. f) Ristrutturazione urbanistica</b>	Tutti gli edifici e opere <sup>(4)</sup>	10%	20%	10%	20%	10%	10%

<sup>(1)</sup> Definizione di "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata": art. 2, comma 11, legge 191/2009 - art. 7, comma 1, lett. b), legge 488/1999; C.M. n. 247/E/1999, punto 2.1. e C.M. n. 71/E/2000, paragrafo 1.

<sup>(2)</sup> Definizione di "edifici di edilizia residenziale pubblica": C.M. n. 151/E/1999 (alloggi pubblici, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi pubblici).

<sup>(3)</sup> Nell'ambito dei beni finiti, il Legislatore ha individuato i "beni significativi" con il D.M. 29 dicembre 1999. Trattasi di: ascensori e montacarichi; infissi interni ed esterni; caldaie; videocitofoni; apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria; sanitari e rubinetterie da bagno; impianti di sicurezza.

<sup>(4)</sup> Opere di urbanizzazione ed equiparate.

<sup>(5)</sup> Se forniti, unitamente alla posa in opera, nell'ambito dell'esecuzione di prestazioni di servizi, l'aliquota è del 10%.

<sup>(6)</sup> Es. Appalto per l'installazione di un ascensore: costo complessivo 10.000 euro; costo ascensore 6.000 euro; costo manodopera 4.000 euro. In tal caso, è necessario distinguere in fattura: 4.000 euro (manodopera) con IVA al 10%; 4.000 euro (parte del costo dell'ascensore pari al costo della manodopera) con IVA al 10%; 2.000 euro (il rimanente costo dell'ascensore eccedente il costo della manodopera) con IVA al 20%.

<sup>(7)</sup> 10% per gli edifici a prevalente destinazione abitativa privata: art. 2, comma 11, legge 191/2009 e art. 7, comma 1, lett. b), legge 488/1999.

**ABITAZIONI**

Sono i fabbricati inclusi nelle categorie catastali da A1 ad A9, esclusa la categoria A10 (uffici e studi privati)

**CESSIONI (artt.10, c. 1, n. 8-bis - Tab. A, parte II, n. 21 e parte III, nn. 127-undecies e 127-quinquiesdecies del D.P.R. 633/1972)**

Tipologia di immobile	Cedente <sup>(2)</sup>	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Abitazione non di lusso ceduta come prima casa <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata<sup>(3)</sup></li> </ul>	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori<sup>(4)</sup></li> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	3%	168 euro	168 euro
Abitazione non di lusso	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori, a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in piani di edilizia abitativa convenzionata<sup>(3)</sup></li> </ul>	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori<sup>(4)</sup></li> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	7%	2%	1%
Abitazione di lusso	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori</li> </ul>	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali alla prima casa non di lusso - una per ciascuna categoria catastale <sup>(5)(6)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori</li> </ul>	4%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	3%	168 euro	168 euro
Ulteriori box, cantine, soffitte pertinenziali alla prima casa non di lusso <sup>(6)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori</li> </ul>	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione non di lusso diversa dalla prima casa <sup>(6)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori</li> </ul>	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	7%	2%	1%
Box, cantina, soffitta pertinenziali ad abitazione di lusso	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 4 anni dalla fine dei lavori</li> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice oltre 4 anni dalla fine dei lavori</li> </ul>	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa non costruttrice/ristrutturatrice</li> </ul>	esente	7%	2%	1%

**LOCAZIONI ( art. 10, comma 1, n. 8 e tab. A, parte III, n. 127-duodevicies del D.P.R. 633/1972)**

Locatore	IVA	Registro
<ul style="list-style-type: none"> <li>impresa costruttrice/ristrutturatrice<sup>(2)</sup> che concede in locazione l'abitazione entro 4 anni dal termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione, con contratto nell'ambito dei piani di edilizia residenziale convenzionata, a condizione che il contratto duri almeno 4 anni</li> </ul>	10%	67 euro
<ul style="list-style-type: none"> <li>ogni altra impresa</li> </ul>	esente	2%

<sup>(1)</sup> Come "prima casa" si intendono le abitazioni per le quali l'acquirente risulti in possesso dei requisiti previsti dalla nota II-bis dell'art. 1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986. Cfr. al riguardo, la precedente nota 4 a pag. 2.

<sup>(2)</sup> Per **impresa costruttrice** si intende:

- l'impresa che realizza direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- l'impresa che si avvale di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

Per **impresa ristrutturatrice** si intende sia quella che ha eseguito lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia od urbanistica ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della legge 457/1978 (ora art. 3 del D.P.R. 380/2001 - "Testo Unico dell'edilizia"), sia quella che affida a terzi tali lavori, mediante contratti di appalto (cfr. la R.M. 27/E/2006).

<sup>(3)</sup> Sia ai fini della cessione che della locazione delle abitazioni, per "piani di edilizia residenziale convenzionata" devono intendersi quelli ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.

<sup>(4)</sup> Se entro tale termine il fabbricato non sia stato locato, per un periodo non inferiore a 4, anni in piani di edilizia abitativa convenzionata.

<sup>(5)</sup> In base alla nota II-bis dell'art.1, della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" sono estese all'acquisto, anche se con atto separato, delle unità immobiliari pertinenziali classificate nelle categorie catastali C2 (cantina), C6 (box) e C7 (soffitta), limitatamente ad una per ciascuna categoria.

<sup>(6)</sup> Il vincolo pertenziale con l'abitazione deve essere dichiarato nell'atto di compravendita.

a cura di **Fiscalità Edilizia**

**L'IVA**  
IN EDILIZIA

Per orientarsi tra le diverse aliquote  
per i trasferimenti, la manutenzione  
e le nuove costruzioni

**ANCE**  
ASSOCIAZIONE  
NAZIONALE  
COSTRUTTORI  
EDILI

anno 2010